Gemeinde **Neuching**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Flur Nr. 113, Oberneuching

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

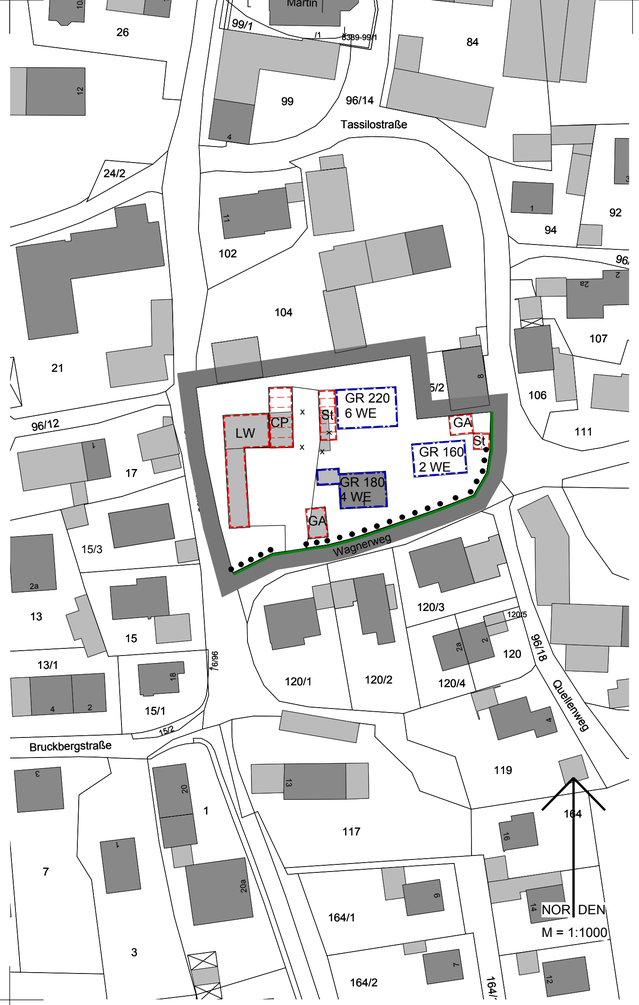
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

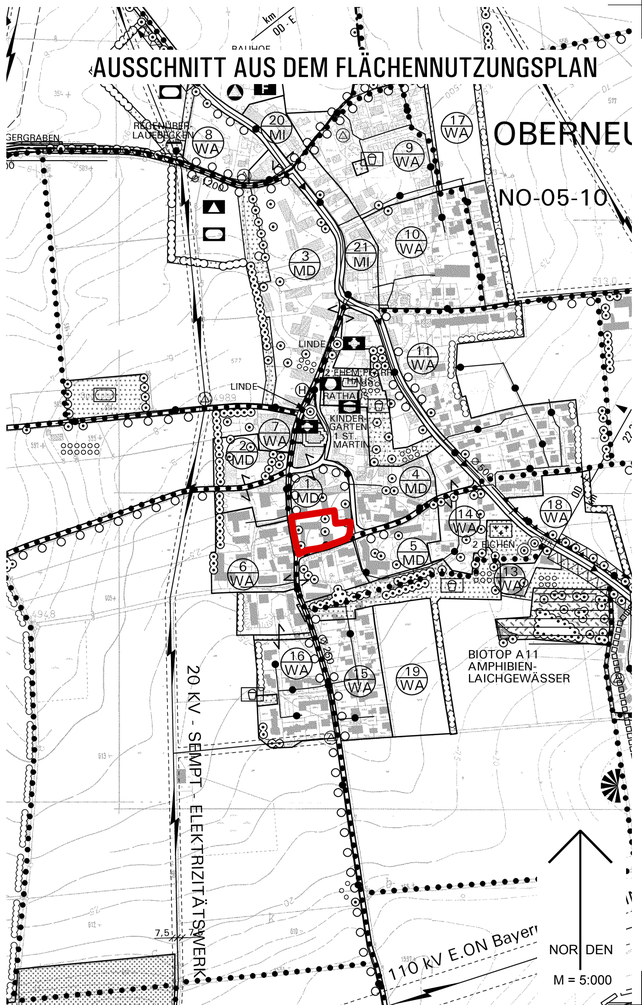
Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Ang

Plandatum 09.11.2015
26.01.2016

Die Gemeinde Neuching erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und § 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt. Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 180 — höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z.B. 180 qm.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen, Carports und Stellplätzen mit Ihren Zufahrtsbereichen sowie durch ausgewiesene landwirtschaftliche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf zusätzlich durch Balkone und Terrassen um 10 % überschritten werden.

3.4 Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen auf max. 1/3 der Fassadenlänge um 2m überschritten werden.

4.3 6 WE — Anzahl der Wohneinheiten z.B. 6 WE

4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für den Wohnungsbau ist nur Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite der Gebäude verlaufen. Für das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude darf der First auch außermittig liegen.

5.2 Die Breite der Gauben, der Zwerchgiebel und der Wiederkehren darf zusammen max. 1/3 der Fassadenlänge betragen darf. Der First der Gauben, Zwerchgiebel bzw. Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Die Wandhöhe darf im Bereich der Zwerchgiebel und Wiederkehren max. 8.00 m betragen.

5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.4 Als Dachdeckung sind naturrote, anthrazitfarbene sowie rotbraune Pfannen zulässig.

6. Verkehr, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Ga — Fläche für Garagen

6.3 CP — Fläche für Carports

6.4 St — Fläche für Stellplätze

6.5 LW — landwirtschaftlich genutzte Nebenanlage

6.6 Zufahrtsverbotszone

6.7 Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°, Pultdächer mit max. 10° Dachneigung oder begrünte Flachdächer zulässig.

6.8 Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.9 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und interne Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen (weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, u.s.w.) zu erstellen.

7. Grünfläche

7.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 113 — bestehende Flur Nr. (z. B. Flur Nr. 113)

3 vorhandene Haupt/Nebengebäude

4 abzubrechendes Haupt/Nebengebäude

5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

6 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

7 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

8 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

9 Die Ausgestaltung und die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in der aktuellen Fassung.

10 Photovoltaikanlagen in der Dachfläche sind zulässig.

11 Vor dem geplanten Abriss ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass sich im Gebäude keine Fledermäuse mehr befinden, die durch den Abriss verletzt oder getötet werden könnten. Ggf. sind weitere Maßnahmen zum Schutz von Individuen erforderlich.

12 Niederschlagsbedingt sind erhebliche Grundwasseranstiege bzw. Schichtwasser möglich. Der maßgebliche höchste Grundwasserstand sollte durch ein Baugrundgutachten ermittelt werden, ansonsten sind Keller einschließlich der Lichtschächte bis auf Höhe des natürlichen Geländes wasserdicht aufzuführen.

13 Durch die landwirtschaftlichen Betriebe ist mit unmittelbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die sich auch negativ auf die Bewohner der geplanten Wohnhäuser auswirken können. Unvermeidliche Emissionen müssen (z.B. durch Nachtarbeit während der Erntezeit) von diesen in jedem Fall toleriert werden.

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuching, den .....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.10.2014 gefasst und am 23.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.11.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.11.2015 mit Begründung hat in der Zeit vom 30.11.2015 bis 30.12.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB). Parallel dazu fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2016 wurde vom Gemeinderat am 26.01.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuching, den 26.01.2016

(Siegel) .....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 12.02.2016 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuching, den 12.02.2016

(Siegel) .....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)